



22. Oktober 2002

L.

Gemeinde Speicher: Teilzonenplan Libanon; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 16. September 2002 ersucht der Gemeinderat Speicher um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.
2. Gemäss dem mit Entscheid des Regierungsrates vom 26. Oktober 1993 genehmigten Zonenplan der Gemeinde Speicher, befindet sich das Planungsgebiet in der Kurzzone. Die Zuweisung erfolgte aufgrund der Nutzung der Liegenschaft als Ferienhaus. Während Jahrzehnten war im vorliegenden Gebiet das Ferien- und Erholungsheim Libanon in Betrieb. Mit diversen Anbauten und Erweiterungen wuchs das Heim zu einem baulichen Ensemble zusammen. Aus diversen Gründen entschloss sich die Grundeigentümerin im Verlauf des Jahres 2000 den Betrieb zu schliessen. Entsprechend wurde der Verkauf der Liegenschaft in Betracht gezogen. Unter anderem wurde das Land auch der Gemeinde Speicher angeboten. Diese kam zum Schluss, dass eine zonenkonforme Nutzung nicht mehr sinnvoll ist. Eine Nutzung für öffentliche Belange wurde daher vom Gemeinderat verneint.
3. Die neue Eigentümerin sieht ebenfalls keine Möglichkeiten, den zonenkonformen Betrieb aufrecht erhalten zu können. Zugleich wurde der Erhalt der Bauten aufgrund ihres Zustandes als problematisch eingestuft. Entsprechend ist neu vorgesehen, sämtliche Bauten abzubauen und eine neue Wohnüberbauung zu realisieren. Dazu soll die Kurzzone in die Wohnzone W2 überführt werden.
4. Aus Sicht der Gemeinde wird die von der Grundeigentümerseite initiierte Umzonung unterstützt, zumal damit die bauliche Entwicklung in einem relativ zentrumsnahen Gebiet in der Gemeinde vorangetrieben wird.
5. Über die Zonenplanänderung wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
6. Der Teilzonenplan Libanon wurde am 14. Februar 2001 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Planaufgabe der Planungsinstrumente erfolgte vom 18. April 2001 bis am 18. Mai 2001. Die gegen den Teilzonenplan Libanon fristgerecht eingegangenen Einsprachen konnten nicht alle auf gutlichem Weg erledigt werden. Gegen einen Einspracheentscheid des Gemeinderates wurde beim Regierungsrat Rekurs erhoben. Dieser konnte nach einer geringfügigen Zonenkorrektur (Verzicht auf Anpassung der Grünzone an Wegrand) als gegenstandslos abgeschrieben werden.

8. Am 2. Juni 2002 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Speicher dem Teilzonenplan Libanon zugestimmt.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
2. Fläche und Abgrenzung der neuen Wohnzone stimmen bis auf eine kleinere Anpassung am östlichen Zonenrand mit der bisherigen Kurzzone überein. Die Fläche beträgt 7930 m². Gemäss Baureglement gilt für die Wohnzone W2 eine Ausnützungsziffer von 0.45, sodass rund 3'500 m² Bruttogeschossfläche realisierbar sind. Die neue Wohnzone wird mit einer Quartierplanpflicht überlagert. So kann sichergestellt werden, dass wichtige Fragen bezüglich Erschliessung, Bebauung und Lärmschutz frühzeitig koordiniert und geklärt werden können.
3. Mit der Umzonung unterstreicht der Gemeinderat die Haltung, wonach am Standort Libanon langfristig keine weitere Kurnutzung gefördert werden soll. Die geplante Umzonung erweist sich als möglich, obwohl dadurch die Planbeständigkeit tangiert wird. Durch die flächenmässige Reduktion der Kurzzone verkleinert sich die im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgeschiedene Kurzonenfläche um ca. 0.8 ha auf neu 1.5 ha. Im Wissen darum, dass aufgrund des geänderten Ferien- und Tourismusverhaltens der Bevölkerung die Gästezahlen, das Umsatzvolumen und die damit verbundenen Arbeitsplätze in Kurbetrieben seit Jahren rückläufig sind, ist die Neuausrichtung und die damit verbundene Umzonung am Standort Libanon vertretbar. Eine eigentliche Vergrösserung der Bauzonenfläche findet nicht statt.
4. Gemäss aktuellem Stand der Erschliessung gilt die bestehende Kurzzone als erschlossen (weitgehend überbaut). Obwohl bezüglich der neu vorgesehenen Wohnzone eine Quartierplanpflicht besteht und somit noch planerische Massnahmen notwendig sind, ist vorliegend auch bezüglich der Wohnzone davon auszugehen, dass diese als erschlossen gilt. Grundsätzlich wäre es möglich, das fragliche Gebiet auch ohne Sondernutzungsplan zu erschliessen und zu überbauen. Entsprechend muss für Neubauten gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sichergestellt werden. Durch die unmittelbare Nähe zur Schiessanlage wird auf ca. 1/6 der Fläche der Immissionsgrenzwert überschritten. Auf diesen Flächen dürfen keine neuen Bauten erstellt werden bzw. es sind zusätzliche Lärmschutzmassnahmen zu treffen.

Bei einer allfälligen Überbauung der genannten Parzelle mit lärmempfindlichen Nutzungen muss sichergestellt werden, dass die Anforderungen an Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten bezüglich der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes eingehalten sind. Allein aufgrund dieses Umstandes entsteht grundsätzlich keine zusätzliche Sanierungspflicht für die bestehende, unlängst sanierte Schiessanlage. Hingegen ist nicht auszuschliessen, dass auf die Schiessanlage Lärmschutzmassnahmen zukommen, wenn sich im Nachhinein herausstellen sollte, dass trotz vorgenommener Sanierung und Berücksichtigung der Lärmschutzvorgaben im Baubewilligungsverfahren die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können. Vor dieses Problem kann die Gemeinde gestellt werden, wenn Bewohner neu erstellter Bauten mit lärmempfindlichen Räumen auf eine Überprüfung der Lärmsituation drängen.

Das Bundesumweltschutzrecht gibt für die Erschliessung und die bauliche Nutzung von bestehenden (respektive) umgezonten Bauzonen gewisse Restriktionen an. Es bietet direkte rechtliche Handhabe, die Neueinzonung von Bauland in Gebieten zu untersagen, in denen die Lärmimmissionen von einer benachbarten Lärmquelle die Planungswerte nicht einhalten können. Geht es jedoch wie vorliegend um eine Umzonung einer RPG-konformen Bauzone in eine andere Bauzone, so greift das Lärmschutzrecht des Bundes erst im Baubewilligungs- bzw. Sondernutzungsplanverfahren, nicht jedoch bereits im Nutzungsplanverfahren.

5. Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat somit nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Libanon wird genehmigt. (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 600.– erhoben.
3. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, BGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt Appenzell A.Rh. (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Speicher (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 25. Okt. 2002